プロパティ・マネジメント業務委託契約書

業務委託者

業務受託者

平成２２年3月２２日

目次

プロパティ・マネジメント契約書

業務委託者[REDACTED](以下、「甲」という。)、業務受託者[REDACTED](以下、「乙」という。)は、本件信託契約（[REDACTED]を当初委託者とし、[REDACTED](以下「信託受託者」という。)を受託者として締結される平成２２年３月２３日付不動産管理処分信託契約書（その後の変更等を含む。）をいう。以下同じ。）ならびに本件アセットマネジメント契約（甲を業務委託者、[REDACTED]をアセットマネージャー、乙を再委託者として締結される平成２２年３月２３日付アセットマネジメント契約書（その後の変更等を含む）をいう。以下同じ。）に基づき、本件信託不動産（以下、「本物件」という。）の管理に関し、次の通りプロパティ・マネジメント業務委託契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第１条（定　義）

1. 「信託受益者」とは、本件信託契約における受益者で[REDACTED]、すなわち甲をいう。
2. 「マスターリース契約」とは、信託受託者、乙及び信託受益者との間で平成２２年３月２３日付に締結するマスターリース契約をいう。
3. 「マスターレッシー」とは、マスターリース契約上の乙の地位をいう。
4. 「転貸借契約」とは、マスターレッシーと転借人の間の賃貸借契約をいう。
5. 「信託口座」とは、信託受託者が乙の賃料等の振込先として指定した口座をいう。

第２条（総　則）

甲は本物件の管理・運営に関する業務（本物件の賃貸業務の代行を含む。）を次条以下に定めるところにより乙に委託し、乙はこれを受託する。乙は、委託業務（第５条にて定義される。）を信託受益者のために忠実に遂行する。なお、乙は平成２２年３月２３日付で信託受託者と乙及び信託受益者の間でマスターリース契約が締結されることを確認するものとする。

第３条（本物件の表示）

本物件は、次の通りである。

所　　在　：長野県長野市[REDACTED]
　換　地　　長野県長野市[REDACTED]
名　　称　：[REDACTED]
構造・規模　：木造瓦葺き２階建
延床面積　：１階[REDACTED]m2　２階[REDACTED]m2
所有者（登記名義人）：[REDACTED]

マスターレッシー：[redacted]

第４条（業務委託期間）

1　本契約の期間は、平成２２年３月２２日から平成[redacted]年３月２１日迄とする。但し、甲又は乙が期間満了の３ヶ月前迄に別段の意思表示をしない場合は、本契約は同一の条件をもって、さらに１年間更新されるものとし、以後も同様とする。

2　前項にかかわらず、甲、乙及び信託受託者が本契約期間最終月の賃料等の徴収関係業務の実施について別途協議して決定した場合には、本契約期間終了後も、乙は、徴収した賃料等の送金業務を行う。

3　本契約期間中においても、甲はその３ヶ月前までに相手方に対し本契約終了の旨を書面により通知することにより、本契約を終了させることができる。

4　本物件に係る本件信託契約が終了した場合、マスターリース契約が終了した場合又は本件信託契約に係る信託受益権が信託受益者から第三者に譲渡された場合、本契約も終了するものとする。但し、信託終了後本物件を信託受益者に引き渡すまでの間は、本契約の当事者は、本契約を継続することができる。

第５条（委託する業務）

甲が乙に委託する業務（以下、「委託業務」という。）は、次の通りとする。

1. 建物維持管理業務
2. 賃料等の徴収関係業務
3. クレーム対応業務

第６条（建物維持管理業務）

乙は、本物件の維持管理のため、以下の業務を行う。

1. 統括管理業務
2. 環境衛生管理業務
3. 設備管理業務
4. 機械監視業務
5. 防火防災業務
6. 事務管理業務（賃料、敷金等の入出金状況確認にかかる業務を含む。）
7. 建物等保守・修繕業務
8. 建物中長期保全（修繕）計画策定業務
9. 年間業務スケジュールの作成
10. 年間点検スケジュールの作成

第７条（賃料等の徴収関係業務）

1　乙は転借人に対し、毎月末日までに翌月分の賃料等を回収し、そのうち、家賃相当分を信託受託者の指定した信託口座に送金する。

2　乙は､転借人が支払う敷金･保証金がある場合､その全額を信託口座に送金させる。

第８条（苦情申し出等の処理）

1　転借人から本物件使用に関して苦情又は要望等があった場合､乙は甲に代わってこれを聴取し、甲及びアセットマネージャーと協議のうえ、甲及びアセットマネージャーの承諾を得たうえで、これを処理するものとする。この処理にかかる費用は合理的な範囲において、乙の負担とする。

2　近隣その他の者から請求、苦情などがあった場合、乙は甲に代わって対応するものとし、甲及びアセットマネージャーと協議のうえ、甲及びアセットマネージャーの承諾を得たうえで、これを処理するものとする。この処理にかかる費用は合理的な範囲において、乙の負担とする。

第９条（水道光熱費等について）

本物件の水道光熱費等については、転貸借契約第６条の規定による。

第１０条（滞納賃料等の処理）

1　本物件の転借人が､転貸借契約に定める条件に従って賃料等を支払わなかった場合､乙は、相当と認める方法により、これを督促し、徴収にあたるものとする。

2　２ヶ月以上の滞納賃料等の徴収について､乙は甲及びアセットマネージャーと協議し対策を決定するものとする。無断転貸、用途違反等のある場合もこれと同様とする。

3　賃料等の滞納、又はその他の債務不履行により、転貸借契約を解除して明渡しを請求する場合も、前項と同様とする。

第１１条（修繕・保守・修理・原状変更等）

1　乙は、委託業務の実施にあたり、通常の使用による劣化の点を除き、本物件の原状を維持するものとする。

2　本物件又はその諸造作若しくは設備につき保守・修理の必要が生じた場合、乙は、あらかじめ甲及びアセットマネージャーに通知し､甲及びアセットマネージャーの事前の書面による承諾を得たうえでこれを行うものとする。但し、管理上緊急を要し、甲及びアセットマネージャーの事前の承諾を得る猶予がないときは、乙は、事前の甲及びアセットマネージャーの承諾を得ずして応急措置を施すことができる。この場合、乙は、甲及びアセットマネージャーに対してかかる保守・修理の内容に

ついて爾後速やかに書面による報告を行うものとする。

3　前項の保守･修理が、転借人若しくはその関係人の故意若しくは過失のために必要とされるもの、又は転貸借契約上転借人が負担すべきものであるときには、乙は、転借人をして転借人の費用負担で当該保守･修理を実施させることができるものとする。

4　本物件の原状変更等については、乙は甲及びアセットマネージャーの指図に従い、これを行うことができる。乙は、建築基準法その他の法令並びに行政機関の命令等を遵守し、適式な手続きで原状変更を行うものとする。乙は、甲及びアセットマネージャーの承諾の如何に関わらず､本物件の価値を減ずることとなる原状変更を行わないものとする。

5　乙は､甲及びアセットマネージャーの承諾を得て､かつ､本契約第１９条に従って、本条にかかわる修繕等・保守・修理、原状変更工事を第三者に発注するものとし、乙は、当該第三者をして善良なる管理者の注意をもって当該工事を実施させる。かかる工事費用については、乙が負担する。ただし、当該修繕等・保守・修理・原状変更工事が転借人､または転借人の関係人の故意または過失のために必要とされる場合はこの限りでない。

6　乙が自ら工事を直接受注する場合は､甲及びアセットマネージャーの事前の承諾を得るものとする。

第１２条（月次報告作成業務・通知等）

1　乙は、委託業務及び本物件に関し、前月分に関する報告書（以下、「月次報告書」という。）を毎月１５日（休日の場合は前営業日）までに、甲の承認を得た上で、信託受託者に提出する。また、本契約が終了した場合には、乙はかかる報告を当該終了日（休日の場合は前営業日）に行うものとする。尚、月次報告書には、以下の事項を記載する。

(1)報告に係る対象期間の本物件の管理・修繕状況（修繕計画との比較および修繕予算の残額管理を含む。）

(2)報告に係る対象期間の翌対象期間における本物件の管理・修繕計画（大規模修繕計画を含む。）

(3)その他甲又は乙が合理的に重要と判断する事項

2　乙は、前項に従い提出した月次報告書について、甲又はアセットマネージャーから不足情報の追加や記載内容の改訂を求められた場合､速やかに既に提出した月次報告書を修正し､かかる修正済の月次報告書を甲及びマスターレッシーに提出するものとする。

3　乙は、本物件について、①行政官庁からの通知、指導、要請、法的措置等及び近隣からの苦情等､②その他本物件に関する重要な事項(本物件についての重大な滅失､

毀損、瑕疵等又は本契約の終了を含むが、これに限らない。）を知った場合には、これらの事実を速やかに甲及び信託受益者に通知するものとする。

4　転借人の賃料の滞納が２ヶ月に及んだ場合、転借人の債務の履行に重大な悪影響を与える虞のある転借人の財政状態及び経営成績の悪化の事実を知った場合または転借人からクレームがあった場合においては、速やかに、その状況を甲及びアセットマネージャーに通知しなければならない。

5　乙が、本物件について滅失、毀損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を甲及びアセットマネージャーに通知しなければならない。

6　甲は必要に応じ、乙に対し、本物件の管理状況及び個人情報の安全管理措置の実施状況等について随時報告を求め、必要な指示を行うことができる。

第１３条（その他報告・説明義務）

乙は、前条の他、甲あるいはアセットマネージャーの求めに応じ、本物件の管理の状況及び委託業務の状況並びに第１９条に基づき行った業務の再委託の状況（再委託の契約の内容及びその履行に関する状況を含む。）並びに自己又は利害関係人と行った取引の内容について報告書を作成し、説明しなければならない。

第１４条（本物件の処分についての協力義務）

乙は、本物件及びその敷地又はそれらにかかる信託受益権の処分その他本物件に関連する事項について、甲又はアセットマネージャーから協力を求められた場合、本物件の管理に関する調査・報告を行うなど委託業務の遂行者として可能な限りの協力を行うものとする。

第１５条（善管注意義務）

1　乙は、信託業法等の法令及び本契約の規定に基づき、甲及びアセットマネージャーのため忠実に、かつ、善良な管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。

2　乙は、第５条に定める業務以外に甲の指示に基づいて行った業務及び乙が前項の善管注意義務に基づき甲に対して適切な対応措置を求めたにも拘わらず、甲が不合理に承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

3　乙は、委託業務に関連して、転借人その他の第三者から、請求、苦情の申し出あるいは損害賠償の請求等がなされた場合、速やかに甲及びアセットマネージャーに報告するとともに、その責任においてかかる第三者に対応し、問題を解決するものとする。

第１６条（分別管理義務）

乙は、委託業務を行うにあたり、本物件と自己の固有財産その他の財産と分別して管

理するものとする。

第１７条（記録等の作成・備置）

1　乙は、委託業務に関わる記録、帳簿、本物件の管理の状況を記載した書類その他の資料（以下、「本件記録等」と総称する。）を、公正かつ適切に作成し、保管するものとする。

2　乙は、本物件の管理の状況を記載した書類については、主たる事務所に備え置くものとする。

3　甲は、乙に対し、乙の通常の営業時間内に本件記録等の閲覧及び謄写を請求することができる。

第１８条（管理責任等）

1　乙は、委託業務を行うにあたっては、本物件を、安全及び防災面における特段の注意と配慮をもって適切かつ誠実に管理、保全又は使用しなければならない。

2　乙は本物件の防火管理者を消防法上必要となる場合選任し、管轄消防署に届け出するものとする。止むを得ない事情で甲から防火管理責任者を選出する場合、乙は甲の業務を補助するものとする。

3　甲は、乙が本物件の管理に必要な図面・機器・機器取扱説明書・鍵等を本契約開始までに乙に引渡し、乙は、本契約存続中、乙の責任においてこれらを使用・保管する。

4　乙が前項記載の図面・機器・機器取扱説明書・鍵等を預かるにあたり、別途甲、乙及び信託受託者との間で「重要書類及び鍵錠の引き渡しに関する覚書」を締結する。

5　本契約が終了した場合、乙は甲に対し前３項記載の図面・機器・機器取扱い説明書・鍵等を返還するものとする。

6　乙は、管理業務の状況を記載した書類（第１９条の再委託の状況に関するものを含む。）を主たる事務所に備え置き、甲及びアセットマネージャーの求めに応じてこれを閲覧させなければならない。

7　甲及びアセットマネージャーは、乙に対し、委託業務の遂行状況に関し、立入りによる検査、または資料の提出等を求めることができるものとする。

第１９条（第三者への再委託）

1　乙は、甲及びアセットマネージャーの事前の書面による同意なく、委託業務の一部及び全部について、第三者に再委託することができない。

2　乙が甲及びアセットマネージャーの同意を得て委託業務の一部又は全部を第三者に再委託する場合、乙は当該第三者の経営の健全性や業務遂行能力（情報管理面を含む。）、損害賠償能力等、信用力が十分かどうかを事前に確認し選任する。乙は当

該第三者の選任に係る一切の責任を負うものとする。乙は、当該第三者をして、守秘義務をはじめ本契約に基づき、乙が、甲及びアセットマネージャーに対して負う義務と同等の義務を負担させ、これを遵守させるものとする。乙は、甲及びアセットマネージャーに対し、再委託した業務の履行についての直接責任を負う。

3　乙は、再委託を行った場合には、第１２条の期日までに同条の月次報告書と合わせて再委託の状況（再委託の契約の内容及びその履行に関する状況を含む）について書面等で甲及びアセットマネージャーに説明しなければならない。

4　再委託がなされた場合には、甲及びアセットマネージャーの書面による同意なく、当該再委託を解除しまたは再委託の内容を変更することはできないものとする。

第２０条（乙の報酬等）

1　甲は乙に対し、第５条の委託業務に対する報酬・事務費・修繕積立金（以下、報酬等という。）を次の通り支払うものとする。但し、転貸借契約第５条に定める管理費を乙の報酬等に充当することができる。

(1) 報酬等算定期間及び金額

報酬等算定期間は、毎月１日から同月末日までの１ヶ月とし、１ヶ月の報酬等の額は、金[illegible]円とする。

(2) １ヶ月に満たない月の報酬等

１ヶ月に満たない月の報酬等の額は１年を３６５日として算出された日割りの金額とする。

(3) 前各項の乙の報酬等には消費税等が含まれるものとする。

2　乙は、前項の報酬等の内より本物件に係る修繕費、修繕積立金、事務費を支弁するものとする。

第２１条（設備等の使用）

乙は、委託業務を行うために合理的に必要な電気、水道等を使用することができる。

第２２条（有害行為の排除）

1　乙は、委託業務を行うため、必要なときは、本物件の占有者に対し、甲に代わって次の各号に掲げる行為の中止を求め、かかる行為を排除するために必要な行為を行うことができる。

(1) 法令に違反する行為

(2) 本物件の保存に有害な行為

(3) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為、又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為

(4) 他の住民の迷惑となる行為

(5)本物件の信用価値を毀損する行為

(6)委託業務の適正な遂行を妨害する行為

2　乙が、前項の中止を求めてもなお、本物件の占有者がその行為を中止しないときは、乙は甲に直ちに状況並びに乙が既に行った措置を報告するものとする。

第２３条（本物件への立入り）

1　乙は、委託業務を行うため、必要があるときは、本物件に立入ることができる。

2　前項の場合において、乙が本物件に入るときは、乙は予め転借人に通知し、その承諾を得なければならない。但し、防災等その他の事由により緊急を要するときはこの限りではない。

第２４条（守秘義務）

1　甲、乙及びアセットマネージャーは、本契約の締結及び委託業務の遂行に当たり、知り得た相手方の秘密事項を相手方の承諾なしに、弁護士、公認会計士、税理士等法律上守秘義務を負う専門家以外の第三者に漏洩してはならないものとする。但し、適用法令、裁判所の判決、決定若しくは命令、行政庁の命令等に基づく場合、弁護士会照会に基づく場合並びに当該事項が公知の事実に関するものである場合若しくは受領当事者が開示当事者による開示によらずして保有している場合を除くものとする。これは、契約終了後においても同様とする。

2　前項本文に拘らず、甲は、本件信託契約の信託受益権若しくはこれに係る権利を証券化又は流動化する場合において必要な範囲内で、当該権利の譲受人、サービサー、当該証券化又は流動化における証券発行体、かかる証券発行体の管理業務の受託者、社債管理会社、格付機関、投資家、その他当該証券化又は流動化への関与者及びそれらの弁護士その他のアドバイザーに対して必要な範囲内で本契約の内容を開示すること、並びにかかる証券化又は流動化における開示書類に必要な範囲内で本契約の内容（概要）を記載することができる。

第２５条（個人情報の保護に関する追加義務）

転借人に関する情報等の個人情報{個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第2条第1項に規定する個人情報をいい、乙が複製・編集・加工したものを含む。}を取得する場合には、乙は以下の義務を負担する。

(1)当該個人情報を本契約の義務の履行に必要な範囲内でのみ利用し、漏洩・盗用・改竄を行わないこと。

(2)法令に定める場合及び本契約の義務の履行に必要な場合を除き、甲の事前の同意なく当該個人情報を第三者に開示しないこと。

(3)法令に定める場合及び本契約の義務の履行に必要な場合を除き、甲の事前の同意なく当該個人情報を複製、編集、加工、廃棄しないこと。

(4) 本契約が終了した場合、当該個人情報をすべて甲に返却すること。

(5) 本条(4)の規定にかかわらず、甲が当該個人情報の消去または廃棄を要請した場合は、甲が指示する方法で当該個人情報を完全に消去または廃棄し、甲の要請があればその旨の証明書を甲に提出すること。

(6) 当該個人情報の漏洩・盗用・改竄・滅失・毀損その他不正利用(以下、「漏洩等」という。)の防止、その他当該個人情報の安全な管理のために、個人情報保護法及び所管官庁の定める個人情報保護法に関するガイドラインの内容を満たす必要かつ適切な措置を講じること。

(7) 個人情報の漏洩等(そのおそれがある場合も含む。)の事実の発生を知ったときは、当該事実が乙の責めに帰すべきものあるか否かにかかわらず、直ちに甲に報告し、速やかに応急措置をとり、かつ、書面により詳細な報告及び今後の対処方針案を甲に提出すること。

(8) 乙または再委託先から当該個人情報の漏洩等が発生し、甲または第三者に損害が発生した場合、乙は甲または第三者に対してその損害を賠償するとともに、甲の指示に従い速やかに問題解決のための必要な調査を行い改善措置をとること。

第２６条（損害賠償）

乙又は第１９条により委託業務を再委託された者が、故意又は過失により、甲又は第三者に損害を与えた場合には、乙は、その損害を賠償しなければならない。この場合において、甲が第三者に対して損害を賠償したときは、甲は、その全額を乙に求償できるものとする。

第２７条（免責事項）

乙は、甲が次の各号に掲げる損害を受けたときは、甲に対し、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

(1) 天災地変等不可抗力による損害

(2) 火災、盗難等の事故の発生による損害

(3) 乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた損害

(4) 転借人の賃料等の滞納その他契約違反に対する処理に関し、乙が一般に相当と認められている手段と方法を取り、甲に対する通知・報告を行っていた場合における甲の被った損害

(5) 前各号に定めるもののほか、乙の責任に帰することができない事由による損害

第２８条（契約の解除）

1　甲又は乙が次の(1)乃至(9)号の一に該当するとき、又は乙が(10)乃至(12)号の一つに該当するときは、他方当事者は、書面による通知をもって本契約の全部を解除できるものとする。但し、相手方に対する損害賠償の請求を妨げない。

(1) 仮差押、仮処分（但し、当社の信用に関しないものを除く。）、強制執行、あるいは破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立てを受け、若しくは自ら申立てをしたとき。又は税務署・裁判所から財産上の処分を受けたとき。

(2) 手形、小切手の不渡りを出したとき。手形、小切手の不渡り処分を受ける等、支払停止処分状態に至ったとき。

(3) 監督官庁より営業停止、又は営業免許若しくは営業登録の取り消しの処分を受けたとき。

(4) 刑事処分を受けたとき。

(5) 資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の事由があるとき。

(6) 本契約に違背し、又は本契約に基づく債務の支払いをしない場合であって、催告後相当期間内にその瑕疵が治癒されないとき。

(7) 本物件の転借人の占有使用に著しい妨害を与えたとき。

(8) 本物件を不正に使用又は利用し、他方当事者若しくは転借人の名誉、信用を毀損する等、不信行為があったと認められる相当の事由があるとき。

(9) 他方当事者の社会的信用を著しく失墜させる行為により、他方当事者又は本物件のイメージが著しく損なわれたとき。

(10) 乙の業務遂行能力が通常の同種の業務を遂行する業者と比して著しく劣ると判断されるとき。

(11) 乙が不適任若しくは不誠実であり又は委託業務を適格に遂行していないと甲が判断した場合。

(12) 乙が 35 条 1 項に基づいて正当な理由なく承継同意書（第 35 条第 1 項にて定義する。）の取得を行わない場合。

2　甲は、本件信託契約の委託者又は信託受益者の権利利益を保護するため必要があると認めるときは、乙に対する書面による通知を行うことにより、本契約を解除することができる。

3　終了の原因を問わず、本契約が終了した場合、乙は、委託業務を引き受ける後任の第三者が選任されるまでの間、引き続き委託業務を行うものとし、後任の第三者が選任された場合には、速やかに、当該第三者に委託業務を引き継ぐものとする。

第２９条（契約の消滅）

本契約は、次の事由が生じたときは、何等の意思表示を要せず、第４条４項但書により本契約を継続した場合を除き、当然に終了するものとする。この場合、甲及び乙は相手方の被った損害については責任を負わないものとし、名目の如何を問わず、お互いに金銭の支払いその他の請求をしないものとする。

(1) 本物件の全部又は一部が天災その他甲及び乙の責によらない事由により滅失又は破損して、本物件が使用できなくなったとき。

(2) 事由の如何にかかわらず、信託受託者が本物件の所有権を喪失したとき。

第３０条（本契約上の地位の承継）

甲及び乙は、相手方の書面による事前の承諾なくして本契約に基づく権利、義務その他一切の契約上の地位を譲渡又は承継できないものとする。

第３１条（損害保険）

乙は、本物件の管理業務を遂行する上で必要な保険として、甲及びアセットマネージャーが相当と認める内容の管理者賠償責任保険を乙の負担で付保する。

第３２条（乙の事実表明及び保証）

1　乙は、甲に対し、本契約締結日において、以下の事項が真実であることを表明し保証する。

(1) 乙は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続する法人であり、自己の財産を所有し、現在従事している事業を行い、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。

(2) 乙による本契約の締結及びその条項の履行は、乙の会社の目的の範囲内の行為であり、乙はかかる本契約の締結及び履行につき法令上及び乙の内部規則において必要とされる一切の手続を履践していること。

(3) 本契約は、その締結により、乙の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。

(4) (ⅰ) 乙による本契約の締結及びその条項の履行により、政府機関その他の第三者の許認可、承諾もしくは同意等又はそれらに対する通知等が要求されることはなく（既に取得されているものは除く。）、かつ、(ⅱ) 乙による本契約の締結及びその条項の履行は、法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決、決定、令状、乙の定款その他の内部規則、乙を当事者とする又は乙もしくは乙の財産を拘束しもしくはこれに影響を与える第三者との間の契約又は証書等に抵触又は違反するものではないこと。

(5) 乙の財務もしくは経営の状況、又は乙による本契約の締結及びその条項の履行

に関連し、これらに重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続も係属していないこと。

(6) 乙は支払停止の状態になく、乙には破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始の申立その他乙に適用ある倒産手続開始の申立の理由となる事実はないこと。

2　本条に定める乙の表明及び保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、甲は、本契約を解除することができるものとする。また、乙は、乙の表明及び保証に誤りがあり又は不正確であったことに起因して甲に生じた損害等を、甲に対し賠償するものとする。

第３３条（遵守事項）

乙は、本契約の期間中、次の各号に定める誓約を遵守するものとする。

(1) 通常の取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が本件信託契約における信託財産に損害を与えることとなる条件での取引を行わないこと。

(2) 本件信託契約の目的、本物件の状況又は本物件の管理若しくは処分の方針に照らして不必要な取引を行わないこと。

(3) 本物件に関する情報を利用して自己又は受益者以外の者の利益を図る目的をもって取引｛内閣府令（信託業法施行規則第41条第1項）に定める行為を除く。｝を行わないこと。

(4) 前三号の他、本物件に損害を与える行為を行わないこと。

(5) 以下の取引を、甲又は本物件に損害を与えるおそれがなく、かつ本契約に特別の定めがある場合を除き、行わないこと。なお、当該取引を行う場合は、甲の書面による事前の承諾を要するものとする。

　１）自己又は自己の利害関係人と本物件との間における取引

　２）本物件とそれ以外に管理業務委託された財産との間の取引

第３４条（倒産申立権の放棄）

乙は、甲に対する破産手続開始、民事再生手続開始及び会社更生手続開始その他これらに類する倒産手続の申立を行わない。

第３５条（規定外事項）

本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲、乙及び信託受益者は、誠意をもって協議するものとする。

第３６条（手続の変更・改善・解約）

甲は、委託業務が適正に実施されていないと認められる場合には、委託業務の実施方

法の変更・改善を求め、相当の期間が経過しても変更又は改善が認められない場合には、アセットマネージャーと協議の上解約することができるものとする。

第３７条（準拠法及び合意管轄）

1　本契約は日本法に準拠するものとする。

2　本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

第３８条（通知）

本契約に基づく全ての通知、要請、要求、承認、承諾その他の意思伝達については、書面により行う。

以上、本契約締結の証として本書２通を作成し、甲、乙記名捺印の上、各１通を保有するものとする。

平成２２年3月２２日

甲（業務委託者）

長野市

代表取締役

乙（業務受託者）

長野市

代表取締役